

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL **DETALJREGULERING Grasmyr nord boligfelt**

PlanID 391

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.06.2026

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.06.2026 (Planendring PlanID452)

1 GENERELT

1.1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet.

Boligformål som reguleres er ca. 35 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med 87 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles vest i planområdet med ny adkomstveg til boligfelt fra Tønderveien.

1.2 Arealformål i planen (§12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG §12- 5 nr. 1

Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Barnehage (BBH)

Næringsbebyggelse (BN)

Idrettsanlegg (BIA)

Energianlegg (BE)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Lekeplass (BLK)

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (KBA)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12- 5 nr. 2

Kjøreveg (SKV)

Fortau (SF)

Torg (ST)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Annen veggrunn- grøntareal (SVG)

Parkering (SPA)

GRØNNSTRUKTUR §12- 5 nr. 3

Turveg (GT)

Friområde (GF)

Vegetasjonsskjerm (GV)

HENSYNSSONER §12 -6

Bevaring naturmiljø (H560)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Riggplan for anleggsperioden

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon av riggplan for anleggsperioden foreligge som viser Sikringsgjerder, plassering av brakkerigg, atkomst til byggeplass, varelevering, masseuttak etc.

2.1.2 Tegningsgrunnlag

For offentlig veiareal mot/på fylkesvei skal det utarbeides tegningsgrunnlag iht. (Statens Vegvesen håndbok R700). Tegninger skal godkjennes av veimyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Gjennomføringsavtale må inngås med aktuell veimyndighet.

2.1.3 Tekniske planer

Før igangsettingstillatelse gis, skal tekniske planer for byggeområder dokumenteres:

- Byggeplan
- Riggplan
- Utomhusplan
- VA-plan

Det skal foreligge nødvendig dokumentasjon som viser utforming av veier samt hvordan vann og avløp, overvann og brannvann løses innenfor planområdet.

2.1.4 Utomhusplan

Før det tillates bygge- eller anleggsarbeid skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor det aktuelle delområdet. Før første delområde kan igangsettes skal det foreligge en godkjent utomhusplan med utforming og plassering av oppholdsarealer/lekeområder.

Utomhusplanen skal vise:

- Foreslått ny bebyggelse
- Terrenghøyder, eksisterende og fremtidige
- Stigningsforhold
- Parkering for bil med HG-parkering
- Avkjørsler og frisikt
- Utforming av uteoppholdsareal med beplantning, vegetasjon, gangareal og stier
- Terrengplanering og forstøtningsmurer
- Utforming av lekefunksjoner, inkludert lekeapparater
- Gjerder
- Belysning
- Renovasjonsløsning
- Snøopplag
- Overvannstiltak

- Tomtegrenser

2.1.5 Fremmede arter

Før igangsetting av tiltak tillates innenfor planområdet må det utarbeides tiltaksplan knyttet til fremmede arter og registrering av fremmede arter må være gjennomført.

2.1.6 Detaljprosjektering og overvannstiltak

Før igangsettingstillatelse gis må overvannstiltak detaljprosjektertes og dokumenteres i egen VA-plan. Løsning skal planlegges i samråd med kommunen.

2.2 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen.

2.3 Parkering

Parkering skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel bestemmelser til parkering §5.6.

For boligformål gjelder krav på 1 parkeringsplass samt 0,2 gjesteparkeringsplass.

Parkeringskravet for forretning/service og tjenesteyting skal være retningsgivende ut ifra type næring som etableres.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for forflytningshemmede, minst en HC-parkeringsplass ved hvert parkeringsanlegg. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

2.4 Luftkvalitet

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal være retningsgivende for behandling av luftkvalitet.

2.5 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene for nye tiltak overholdes iht. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

2.6 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides iht. krav til uteareal fra kommuneplanens arealdel bestemmelser §. 5.4.1 basert på krav for leiligheter og småhus. Gjeldende krav for leiligheter er 30 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. For småhus er kravet 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet, hvor 5x7m skal være sammenhengende. 50% av arealet skal være på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende. Eksisterende vegetasjon innenfor uteoppholdsarealene skal ivaretas i størst mulig grad.

2.7 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal fylkeskommunen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.8 Anleggsfasen

- Det skal sikres fremkommelighet for alle trafikanter som påvirkes av planen i anleggsperioden. Fremkommelighet på skolevei, stier, adkomst til barnehage og næring må ivaretas.
- Grasmyrveien skal ikke benyttes for anleggstrafikk.
- Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gitt T-1442/2021 tabell 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal følges opp i bygg- og anleggsfasen.

3 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Følgende maksimal utnyttelsesgrad og kotehøyde tillates for ny bebyggelse innenfor feltene BKS1-9:

Tabell 1: Maksimal tillatt utnyttelse og kotehøyde for BKS1-9.

Felt navn iht. plankart	Maks tillat kotehøyde m.o.h.	Maks tillat %-BYA
BKS1	+105	45%
BKS2	+105	40%
BKS3	+108	35%
BKS4	+108	40%
BKS5	+110	35%
BKS6	+110	35%
BKS7	+110	30%
BKS8	+110	35%
BKS9	+110	40%

Det tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der ikke annet er angitt. Bygningshøyden skal tilpasses landskapet og trappes ned i forhold til terreng og tilgrensede bebyggelse nord for planområdet. Det tillates enkelttoppstikkende tekniske installasjoner over maks kotehøyde, som antenne, WS-installasjoner, piper etc.

Det tillates flate tak innenfor felt BKS 1-2 der dette anses som hensiktsmessig for å ivareta solforhold for eksisterende boliger. Bebyggelsen innenfor felt BKS3-9 skal utformes med saltak.

Felles uteoppholdsareal for alle boenheter skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel § 5.4 for leiligheter og småhus.

3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

o_BOP

Det tillates tiltak på eksisterende bebyggelse eller reetablering/nytt bygg innenfor formålet. Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +110. Det tillates etablering av parkering innenfor formålet iht. kommuneplanens arealdel § 5.6. Det skal tilrettelegges for minst 2 HG-parkeringsplasser nær bebyggelsens hovedinngang.

3.3 Barnehage (BBH)

Innenfor BBH er det eksisterende barnehage.

Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +102. Maksimalt tillatt BYA= 20%. Byggegrenser er angitt i plankart. Lekeapparater, lekehus, grillhytte ol. tillates etablert utenfor byggegrenser. Parkering for henting/levering skal løses innenfor o_SPA 1.

3.4 Næringsbebyggelse (BN)

BN1

Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +100. Parkering tillates innenfor formål iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.6. Det tillates ikke etablering av detaljhandel, med unntak av ombrukshandel. Støttemur tillates innenfor formålet.

BN2

Det tillates bebyggelse inntil kotehøyde +100. Parkering løses innenfor o_SPA2 og iht. kommuneplanens arealdel § 5.6. Støttemur tillates innenfor formålet. Det tillates maksimalt 3000 kvm detaljhandel innenfor formålet.

3.5 Idrettsanlegg (BIA)

o_BIA utarbeides som offentlig anlegg. Området skal tilrettelegges for lek og fysisk aktivitet.

3.6 Energianlegg (BE)

Innenfor areal regulert til energianlegg o_BE skal nødvendig anlegg for energiforsyning (trafo) plasseres. Det tillates å opparbeide nødvendig areal samt bebyggelse for transformatorstasjon innenfor byggeområdet.

Trafo skal ikke plasseres nærmere enn Sm fra bebyggelse for varig opphold, avstand på 1 Om til bebyggelse bør tilstrebes.

3.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE1

Området omfatter eksisterende renovasjonsløsning. Parkering tillates innenfor formålet.

BRE2

Renovasjon skal etableres som nedgravd avfallsløsning, og opparbeides iht. Forskrift om renovasjon for Bamble kommune. Det skal tilrettelegges for beholdere for renovasjon tilhørende boligfeltene BKS1-9.

3.8 Lekeplass (BLK)

Lekeplasser skal etableres innenfor o_BLK iht. krav fra kommuneplanens arealdel § 5.4.2 for småbarnslekeplass og nærlekeplass. Det er krav til 150 m² småbarnslekeplass per 25 boliger samt 1200 m² nærlekeplass per 50 boliger. Anbefalt avstand fra bolig til småbarnslekeplass er 100m, og 200m for nærlekeplass.

3.9 Kombinert formål – forretning/verksted/lager KBA

Innenfor formålet tillates forretning, verksted og lagervirksomhet. Det tillates maksimalt 200 kvm forretning innenfor formålet.

Ved oppføring av ny bebyggelse er maksimal byggehøyde kote +110 og maks. %BYA=70%.

Parkering skal løses innenfor formålet iht krav i kommuneplanens arealdel.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12 - 5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg (SKV)

o_SKV1 og o_SKV2

Opparbeides som offentlig veg iht. kommunens tekniske norm eller Statens vegvesens håndbok, og etter godkjenning fra kommunen og fylkeskommunen. Det skal etableres trygge krysningspunkt for myke trafikanter over kjørevegene.

o_SKV3

Vegen skal tilrettelegges som adkomst til parkering for barnehagen innenfor formål o_SPA1.

4.2 Fortau (SF)

Fortau skal oppfylle krav for universell utforming iht. kommuneplanens arealdel § 5.3. jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok 017 Veg og gateutforming og håndbok 278 Universell utforming av veger og gater.

o_SF1 skal opparbeides med en bredde på 3m, med 1 m avstand fra kjøreveg o_SKV2.

o_SF2 skal opparbeides med en bredde på 2,5m.

4.3 Torg (ST)

Det skal etableres et bydelstorg innenfor o_ST. Det tillates opparbeidelse av gang- og sykkelveger samt grøntområder innenfor formålet. Det skal tilrettelegges for gode gangforbindelser mellom torget og omkringliggende områder. Gatemøblering, belysning i form av lystekniske anlegg, vannspeil, vegetasjon og lekeapparater tillates innenfor formålet.

4.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelvegene skal være universelt utformet iht. kommuneplanens arealdel § 5.3.

SGS1 og o_SGS2

Skal tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg.

SGS3

Skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg med tillatelse for kjøreadkomst til o_BOP og KBA.

SGS4

Adkomst til boliger tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg. Skal opparbeides med tillatelse for kjøreadkomst til eiendommer ved særskilte anledninger, for eksempel ved nødstilfeller eller flytting.

SGS5

Adkomst til boliger tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg. Skal opparbeides med tillatelse for kjøreadkomst til eiendommer ved særskilte anledninger, for eksempel ved innkjøring av varer, nødstilfeller eller flytting. Det skal tilrettelegges for møteplass for kjøretøy.

SGS6

Tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg med fysisk vegsperre i overgangen til o_SGS5.

4.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Innenfor formålet annen veggrunn- grøntareal o_SVG1-4 tillates det plassert grøfter, stedegen lav vegetasjon, lystekniske anlegg, veilysmaster, kabler/kabeltrase, gjerder, støttemurer, støyskjerm, kum, sandfang og andre infrastrukturanlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde.

Restriksjoner gjelder innenfor frisiktsoner H140, se §6.2.

o_SVG1

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad. Støttemur tillates innenfor formålet.

o_SVG3

Støttemur med inntil høyde på 2 meter tillates innenfor formålet.

4.6 Parkering (SPA)

o_SPA1

Parkering for barnehagen (o_BBH) skal løses innenfor o_SPA1.

o_SPA2

Det skal etableres avkjørsel mellom felt o_SKV1 og o_SPA2. Avkjørsel mellom o_SKV og o_SPA2 skal stenges.

o_SPA3

Offentlig parkering skal utarbeides i tilknytning til offentlig tjenesteyting (o_BOP).

o_SPA4

Det skal tilrettelegges for et felles parkeringsanlegg tilknyttet boligfelt BKS 1-9.

5 Grønnstruktur (§12 - 5 nr. 3)

5.1 Turveg (GT)

Det skal etableres offentlige stier innenfor o_GT1 - o_GT3.

Det skal opparbeides en grusbelagt tursti innenfor o_GT4, som kobles til eksisterende stinettverk. Et skille skal oppføres mellom ny bebyggelse og tursti for å unngå privatisering av stien. Skille kan for eksempel være hekk, gjerde eller lignende.

o_GT5 skal tilrettelegges som offentlig sti gjennom vegetasjonsskjerm GV1.

5.2 Friområde (GF)

o_GF1-3 skal etableres som offentlige friområder. Innenfor friområdene tillates enkel opparbeidelse iht. godkjent utom husplan. Det tillates opparbeidelse av stier innenfor formålet.

5.3 Vegetasjonsskjerm (GV)

Innenfor GV1 og GV2 skal eksisterende terreng og vegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Det tillates ikke utfylling i feltene ved opparbeidelse av utbyggingsområder. Det tillates VA-anlegg i områdene. Utfylling og skjæringer ved opparbeidelse av veger tillates.

Det tillates etablering av stier og lysløype i GV1 og GV2.

6 Hensynssoner (§12 - 6)

6.1 Særlig hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- og kulturmiljø (H560)

H560 1

Eksisterende forskriftsfredet eik skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke.

H560 2

Hensynssonen er buffersone for eksisterende koller. Det tillates ikke større inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel. Opparbeidelse av stier tillates.

6.2 Sikringssone friskt (H140)

I frisktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

6.3 Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse for varig opphold innenfor faresonen.

7 Rekkefølgekrav

7.1 Anleggsfasen

Nærmeste naboer skal varsles om sprengningsarbeid før arbeidet iverksettes.

7.2 Geoteknisk undersøkelse

Det skal undersøkes om det finnes forekomst av kvikkleire / sprøbruddmateriale innenfor felt BKS1-9 før ett-trinns søknad eller søknad om igangsettingstillatelse kan godkjennes. Ved

eventuelle funn skal fagkyndig geotekniker vurdere forholdene, og avbøtende tiltak må gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.

7.3 Lekeplasser og stier

Før igangsettingstillatelse for boligformål gis, må lekeplasser samt stier være opparbeidet.

7.4 Gang-/sykkelveg og fortau

Før søknad om igangsetting for bolig, skal atkomst til næring og offentlig tjenesteyting være tilfredsstillende ivaretatt, og det skal være etablert en trafikksikker løsning for fotgjengere og syklister gjennom planområdet til kollektivholdeplass, skoler og barnehage.

7.5 Adkomstveg

Adkomstveg/anleggsveg frem til utbyggingsområdet iht godkjent riggplan/plan for anleggsperioden skal være etablert før igangsettingstillatelse for boligformål gis.

7.6 Brukstillatelse/ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i planområdet skal følgende være ferdigstilt:

- Kjøreveg (o_SKV2) samt fortau (o_SF1-2) iht. teknisk plan godkjent av kommunen, før igangsetting for BKS1-9, BN1-2 og o_BOP.
- Nødvendig VA og overvannsanlegg iht. teknisk plan godkjent av kommunen.
- Utomhusarealer for tilhørende felt iht. landskapsplaner godkjent av kommunen. Evt. grøntanlegg tillates etablert påfølgende vår, dersom brukstillatelse søkes om vinteren.
- Nødvendige andre tekniske anlegg og kabelanlegg.